

ДОКЛАД

На ТБ Инвестбанк АД


В качеството ѝ на довереник на облигационерите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

Борсов код на емисията: 4ICA


ISIN код на емисията: BG2100019079

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на ТБ “Инвестбанк” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на 14.08.2007 г.

Документите, въз основа на които е изготвен този доклад, са както следва:

 Отчет за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията към 31.12.2009 г.;

 Междинни финансови отчети на емитента към 31.12.2009 год.;

 Меморандум от 03.12.2007 г. за Емисия на облигационен заем на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

При извършения преглед на представените документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент да поддържа при

дейността си и до пълното изплащане на Облигационния заем, определени финансови коефициенти на определени нива, които, към края на 2009г., са спазени. В този смисъл, Емитентът спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в меморандума.

Стойността на финансовите показатели към 31.12.2009 г., съгласно представените финансови отчети, са както следва:

1.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг = 0.348

При изискване за минимум от 0.200

1.2. Съотношение на пасиви към активи по счетоводен баланс = 0.803


При изискване за максимум от 0.850

**1.3. Дружеството изготвя отчети според изискванията на
Международните счетоводни стандарти;**


**1.4. Назначеният от Дружеството одитор заверява отчетите по
международните одиторски стандарти съгласно Международните
счетоводни стандарти.**

2. Изразходване на средствата от облигационния заем


Според публикувания Меморандум, целта на облигационния заем е:

 Довършителни работи и пускане в експлоатация на комплекс “Марина Кейп”. Към днешна дата комплекс “Марина Кейп” е пуснат в експлоатация.;

 Започване на строителни дейности в курортен комплекс Боровец;

 Закупуване на урегулирани поземлени имоти в централната част на София за изграждане на търговски и административни площи,

както и в южната част на София за изграждане на търговски и жилищни площи;

 От осъщественото предлагане на облигации дружеството няма да получи средства и да реализира приходи.

Към датата на този доклад, Дружеството все още не е придобило окончателно поземлени имоти със средствата от емисията. През четвъртото тримесечие на 2007 г. дружеството реализира извънреден приход от неустойка по предварителен договор. Този приход би могъл да се смята като свързан с емисията облигации, тъй като неустойката е по предварителен договор за покупка на поземлен имот в София, по който продавачът не успя да изпълни задълженията си и заплати уговорената неустойка. В края на 2007 г. Дружеството сключи нов предварителен договор за закупуване на поземлен имот с лице на бул. Тодор Александров. Цената, която дружеството трябваше да заплати беше 600 евро на квадратен метър разгърната застроена площ. Срокът на предварителния договор изтече на 30 юни 2008 г. Към днешна дата договорът е прекратен. Понастоящем средствата от облигационната емисия временно се ползват за другите проекти на Дружеството до намирането на подходяща инвестиция в границите на гр. София.

На 30.12.2009г бе проведено извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, на което бяха гласувани промени в устава, с които Съвета на директорите бе овластен в срок от 5 години считано от датата на ОСА по своя преценка да увеличи капитала на дружеството до 50 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, в това число и привилегирани акции; варианти и/или конвертитруеми облигации, като определи параметрите на съответната емисия ценни книжа. Съвета на директорите бе овластен и за срок от 5 години, считано от датата на ОСА да издаде корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 лева при спазване на ограниченията в устава на дружеството.

3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Обезпечение на емисията облигации е сключен застрахователен договор “Облигационен заем” с “Евро Инс” АД в полза на ТБ “Инвестбанк” АД.

Тази застраховка покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска по главницата и/или договорна лихва, съгласно условията на облигационния заем. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по записаните облигации.

Застрахователната сума е с лимит до 6,350,000.00 (шест милиона триста и петдесет хиляди) евро, равна на сбора от всички дължими главници и договорни лихви по сключения облигационен заем.

4. Финансово състояние на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (ТТМ база, в хил. лв.)

	31/12/2009	31/12/2008
Нетни приходи от лихви	(2 626)	(1 194)
Общо приходи от обичайната дейност	8 688	4 110
Общо разходи за дейността	8 588	1 706
Оперативна печалба + амортизации (ЕБИТДА)	(795)	2 404
Печалба преди лихви и данъци (ЕБИТ)	100	1 185
Нетна печалба (загуба)	100	1 185
Коефициенти на рентабилност		
Рентабилност на собствения капитал	0.85 %	6.79 %
Рентабилност на активите	0.17 %	1.93 %

Коефициент на ликвидност и задлъжнялост

Текуща ликвидност	2.52	2.30
Бърза ликвидност	0.17	0.30




В качеството си на довереник на облигационерите, ТБ “Инвестбанк” АД фокусира вниманието си върху тенденциите, които се очертават при прегледа на отчетите.

За 2009 г. спрямо предходната 2008 г. нетната печалба на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ намалява с 91.56% до 100 хил. лв., докато приходите от обичайната дейност нарастват с 211,39 % до 8 688 хил. лв. Нарастването на разходите за обичайната дейност е с 503,40%, или до 8 588 хил. лв. Дружеството показва намаляване на коефициентите на рентабилност на собствения капитал, както и при рентабилността на активите. Коефициентът на текуща ликвидност отбелязват минимален спад.





В заключение, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към момента на извършения преглед на финансовото състояние и въз основа на годишните неконсолидирани отчети за 2009 г., изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в *Документа за Предлаганите Ценни Книжа*, финансовото състояние на дружеството е добро и му позволява да обслужва задълженията си.

5. Задължения на ТБ “Инвестбанк” АД, в качеството ѝ на довереник на облигационерите

ТБ “Инвестбанк” АД извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

-  Събира необходимата информация – финансови отчети и други документи, на базата на които редовно анализира финансовото състояние на Дружеството-емитент с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;
-  Редовно проверява състоянието на застраховката на облигационната емисия;
-  Пази конфиденциалност, не разпространява, ползва, злоупотребява с факти относно информацията, която получава от Дружеството.

6. ТБ “Инвестбанк” АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, декларира:

-  ТБ “Инвестбанк” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ;
-  ТБ “Инвестбанк” АД не е поемател на емисия облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ;
-  ТБ “Инвестбанк” АД не контролира пряко или непряко “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ;
-  Не е налице конфликт на интереси на Банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.